# Senapi bin Long & Satu Yang Lain lwn Pentadbir Tanah Daerah, Langkawi, Kedah

MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR) — USUL PEMULA NO 25–28–1993
MOHD NOOR PK
24 OKTOBER 1993

***Undang-Undang Tanah*** *— Pengambilan tanah — Rujukan ke mahkamah — Perlanjutan tempoh untuk merujuk bantahan ke Mahkamah Tinggi — Halkeadaan istimewa — Akta Pengambilan Tanah 1960 s 38*

Pemohon telah memohon untuk mendapatkan perlanjutan tempoh untuk merujuk bantahan mengenai pampasan untuk pengambilan tanah mereka oleh responden, Pentadbir Tanah Daerah, Langkawi ('Pentadbir'), ke Mahkamah Tinggi. Permohonan mereka berasaskan dua alasan utama, iaitu: (i) pemohon tidak diberitahu bahawa mereka boleh membuat rujukan ke mahkamah; dan (ii) setelah representasi dibuat, Pentadbir telah membenarkan tempoh enam minggu untuk membuat rujukan ke mahkamah. Pemohon menegaskan bahawa kedua-dua alasan tersebut merupakan halkeadaan yang istimewa seperti yang dinyatakan dalam s 38(4) Akta Pengambilan Tanah 1960 ('Akta itu') untuk membenarkan perlanjutan tersebut. Pentadbir kini menentang permohonan ini kerana pemohon gagal membuat permohonan untuk merujuk bantahan mereka ke Mahkamah Tinggi dalam tempoh enam minggu daripada tarikh serahan notis tawaran pampasan kepada pemohon.

**Diputuskan**, menolak permohonan itu:

(1) Walaupun s 38(4) Akta itu dinukil dalam bentuk larangan, mahkamah mempunyai budi bicara memperluaskannya dan terpulanglah kepada mahkamah untuk mencorakkan tafsiran 'halkeadaan istimewa'. Mahkamah mirip ke arah pentafsiran secara longgar yang lebih memanfaatkan mereka yang tanahnya diambil, daripada pihak yang mengambil.

(2) Akan tetapi dalam kes ini, pemohon telah pendamkan haknya terlalu lama sehinggakan sukar untuk mahkamah membuat kesimpulan selain daripada bahawa pemohon bersikap tidak ambil berat. Oleh itu, mahkamah mendapati halkeadaan kes ini tidak sampai ke tahap halkeadaan istimewa dan permohonan perlanjutan masa untuk merujuk bantahan itu ditolak.

**[English summary**

The applicants had applied for an extension of time to refer an objection regarding the compensation for the acquisition of their land by the respondent, the District Land Administrator, Langkawi ('the Administrator'), to the High Court. Their application was based on two main grounds, namely: (i) the applicants were not informed that they could make a reference to the High Court; and (ii) after

representations were made, the Administrator had allowed them a period of six weeks to refer to the High Court. The applicants contended that both grounds constituted special circumstances as stated in s 38(4) of the Land Acquisition Act 1960 ('the Act') which allowed for the extensions. The Administrator now opposed the application because the applicants had failed to make an application to refer their objection to the High Court within six weeks of the date of service of the notice of offer of compensation on the applicants.

**Held**, dismissing the application:

(1) Although s 38(4) of the Act was worded in a prohibitory manner, the court had the discretion to enlarge it and it was up to the court to define 'special circumstances'. The court was inclined to a broader definition which benefitted those whose land was acquired rather than those who were acquiring it.

(2) However in this case, the applicants had not acted on their rights for too long, so much so that it was difficult for the court to come to any conclusion other than that the applicants were indifferent. Therefore, the court found that the circumstances in this case did not amount to special circumstances and the application for extension of time to refer the objection was dismissed.]

**Nota**

Untuk kes-kes mengenai rujukan ke mahkamah berkenaan dengan pengambilan tanah, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed) perenggan 976–980.

**Kes-kes rujukan**

1 *Lau Cher Hian v Collector of Land Revenue, Muar* [1971] 1 MLJ 96 (dibeza)

2 *Penang Development Corp v Collector of Land Revenue, Penang & Anor* [1976] 1 MLJ 89 (dirujuk)

3 *Ahmad bin Yahaya & Anor v Ahmad bin Sulaiman* [1972] 2 MLJ 109 (diikut)

4 *In re Helsby, ex p The Trustee* [1894] 1 QB 742 (dirujuk)

**Undang-undang rujukan**

Akta Pengambilan Tanah 1960 s 38

*Karpal Singh* (*Karpal Singh & Co*) bagi pihak pemohon.
*Hasan Lah* (Penasihat Undang-Undang) bagi pihak responden.

**Mohd Noor PK**: Senapi bin Long ialah pemilik berdaftar 5/10 bahagian tanah seluas 4a 3r 37p Lot 958, SPK 6360, Mukim Kedawang, Daerah Langkawi, termasuk satu rumah kediaman, empat rumah kongsi, tiga buah kantin, dua bilik air, jelapang padi, telaga dan stor barang. Hashim bin Senapi memiliki sebuah rumah kediaman di atas tanah itu.

Tanah tersebut diambil untuk tujuan mendirikan bangunan kediaman projek penambahan dan pembesaran Pelangi Beach Resort, Langkawi.

Pada memproses pengambilan tanah itu Pemungut Hasil Tanah atau Pentadbir Tanah Daerah, Langkawi ('PTD Langkawi') telah menyerahkan Borang H pada 23 Disember 1992 kepada pemohon, memberitahu mereka tentang tawaran pampasan seperti berikut:

(1) Senapi bin Long:

(i) RM1,182,557.50 bagi 5/10 bahagian tanah.
(ii) RM132,050 bagi bangunan dan lain-lain.

(2) Hashim bin Senapi:

(i) RM35,000 bagi rumah kediaman.

*Tindakan undang-undang*

Pada 15 September 1993, pemohon telah memfail notis usul untuk mendapatkan perintah bagi perlanjutan tempoh empat minggu untuk merujuk bantahan tentang pampasan itu ke Mahkamah Tinggi menurut s 37 Akta Pengambilan Tanah 1960 ('Akta itu'). Alasan permohonan itu ialah kerana mereka tidak diberitahu oleh PTD Langkawi semasa membuat tawaran, tentang hak pemohon untuk merujuk pampasan itu ke Mahkamah Tinggi. Malah pemohon telahpun diberi tempoh oleh PTD Langkawi selama enam minggu untuk membuat rujukan itu apabila pemohon membuat representasi kepada PTD Langkawi pada 8 Ogos 1993 di mana PTD Langkawi telah membenarkan dan pemohon telahpun memfail permohonan borang N kepada PTD Langkawi pada 25 Ogos 1993.

PTD Langkawi, responden, kini menentang permohonan dalam usul pemula ini kerana pemohon gagal membuat permohonan kepada PTD Langkawi untuk merujuk bantahan mereka ke mahkamah dalam tempoh enam minggu dari tarikh pemohon diserahkan notis tawaran pampasan pada 23 Disember 1992. Responden berpendapat alasan pemohon tidak menjangkau ke tahap halkeadaan istimewa.

*Pertimbangan*

Apabila PTD Langkawi membuat pampasan berasingan mengenai tanah dan bangunan kepada kedua-dua pemohon menurut s 14(1) Akta dan kemudian menyedia dan menyerahkan notis Borang H kepada pemohon dengan menyatakan amaun pampasan itu menurut s 16 Akta dan pemohon menerima pampasan itu dengan bantahan seperti yang dicatatkan oleh pemohon dalam Borang H menurut s 37 Akta, maka adalah menjadi tanggungjawab pemohon untuk memasukkan permohonan bertulis dalam Borang N kepada PTD Langkawi untuk merujuk perkara itu ke mahkamah menurut s 38. Permohonan itu hendaklah dibuat dalam masa enam minggu atau enam bulan menurut mana yang berkenaan dari tarikh PTD Langkawi menawarkan pampasan. Ini adalah kehendak s 38(3) yang berbunyi:

> Every application under subsection (1) shall be made —
>
> (a) if the person making it was present or represented before the Land Administrator at the time when the Land Administrator made his award,

within six weeks from the date of the Land Administrator's award under section 14; A

(b) in other cases, within six weeks of the receipt of the notice from the Land Administrator under section 16 or within six months from the date of the Land Administrator's award under section 14 whichever period shall first expire.

B

Tempoh enam minggu atau enam bulan menurut mana yang berkenaan tidak boleh diperluaskan menurut sub-s (4) yang berbunyi:

The period of six weeks prescribed by subsection (3)(a) and the periods of six weeks and six months prescribed by subsection (3)(b) shall not be capable of enlargement by any Court, except in such special circumstances as the Court may think fit. C

Peguam pemohon berpendapat perluasan tempoh itu patut diberi oleh mahkamah berasaskan dua alasan utama: (i) pemohon tidak diberitahu bahawa mereka boleh membuat rujukan ke mahkamah; dan (ii) setelah representasi dibuat, PTD Langkawi telah membenarkan tempoh enam minggu untuk membuat rujukan ke mahkamah. Dua halkeadaan ini pada D pendapat peguam pemohon adalah halkeadaan yang istimewa. Peguam pemohon menguatkan hujahnya dengan berpandukan kepada kes *Lau Cher Hian v Collector of Land Revenue, Muar*[1] di mana perayu telah diserahkan tawaran pampasan pada Februari 1969 dan abang/adiknya pada April 1969 dan sementara perayu menunggu untuk merancang dan bertindak secara E bersesama dengan abang/adiknya, perayu dapati tempoh enam minggu untuk membuat rujukan ke mahkamah telah berlalu. Perayu memohon perluasan tempoh dari Mahkamah Tinggi tetapi gagal. Perayu merayu ke Mahkamah Persekutuan dan berjaya. Mahkamah Persekutuan memutuskan:

Held, allowing the appeal:

(1) as there was hardship caused in this case to a party who was not in the least at fault, there were special grounds which justified the court in enlarging the time; F

(2) there was further the possibility of an adjustment of the appellant's claim by reason of the award to her brother and this too was a material fact to be considered by the court in granting the application.

G

Per Ong CJ (Malaya): When a landowner is to be dispossessed, albeit with compensation, natural justice demands that he should be heard, unless by his own conduct he disentitles himself to such treatment. That, I believe, to be the reason why the court is given a discretion to temper the rigidity of the law. 'Special grounds' were not defined and rightly so. Was not hardship a special ground, when the party was not in the least at fault? Except that she did not H possess the volume of 1960 legislation for reference was she so much to blame? I do not think that hardship, bona fide mistake or mere 'ignorance of the law' should be left out altogether when considering special grounds.

Dalam kes *Lau Cher Hian*[1] saya teliti bahawa hal keadaannya ialah:

(1) perayu yang bermastautin di Singapura diserahkan Borang H pada I 19 Februari 1969, manakala abang/adiknya pada 1 April 1969 dan mereka perlu berunding dan merancang bersama kerana mereka sama-sama memiliki tanah itu;

(2) perayu lewat beberapa hari sahaja;
(3) perayu bukan tak ambil kesah atau memeram haknya; dan
(4) perayu sedikitpun tidak dapat dipersalahkan melainkan Akta itu tiada bersamanya.

Peguam pemohon kemudian merujuk kepada kes *Penang Development Corp v Collector of Land Revenue, Penang & Anor*,[2] di mana mahkamah membenarkan perluasan tempoh atas alasan kekeliruan tentang siapa yang patut memohon membuat rujukan, sama ada pemohon atau pihak berkuasa negeri, walhal tanah diambil oleh Pihak Berkuasa Negeri Pulau Pinang tetapi untuk Penang Development Corp. Dalam kes ini kelewatannya adalah tak sampai sebulan. Selain itu amaun pampasan berjumlah lebih RM8.5 juta.

YB Penasihat Undang-Undang bagi pihak responden mengemukakan pula kes *Ahmad bin Yahaya & Anor v Ahmad bin Sulaiman*.[3] Dalam kes ini pemohon memohon perintah membenarkan penyerahan notis rayuan kepada responden kendatipun tempoh penyerahan notis itu telah luput. Alasan matan pemohon ialah kejahilan tentang prosedur undang-undang. Syed Agil Barakbah H memutuskan bahawa kejahilan tentang prosedur undang-undang tidak cukup untuk menjadi bahan asas bagi hakim menggunakan budi bicaranya (terjemahan).

Saya ambil kesempatan mengulas bahawa Akta itu adalah satu undang-undang yang menjamin pampasan yang cukup bagi mereka yang diambil tanahnya selaras denqan kehendak per 13(2) Perlembagaan Persekutuan. Justeru itu, rujukan ke mahkamah adalah mekanisme yang memantapkan jaminan itu. Pada pandangan saya, mereka wajar diberitahu tetapi bukan berhak diberitahu (kerana hak itu telah dimaktubkan di bawah s 37 Akta itu) dan jika terbukti mereka tidak diberitahu dan sebenarnya mereka tidak tahu sehinggalah setelah luput tempoh yang ditetapkan, mahkamah harus memberi kelonggaran jika disebabkan oleh kejahilan itu semata-mata, mereka selayang pandang nampaknya tidak meraih pampasan yang cukup atau ia mendatangkan kesusahan yang keterlaluan.

Istilah 'halkeadaan istimewa' telah diberi tafsiran yang berbeza menurut konteks dan Akta di mana istilah itu dipakai. Dalam kes *In re Helsby, ex p The Trustee*,[4] di mana undang-undang menetapkan tempoh 21 hari untuk membuat rayuan dalam hal kebankrapan, Lord Halsbury berkata [pada ms 745]:

> The rule gives the court power, 'under special circumstances', to extend the time for appealing. Here there are, in my opinion, no special circumstances. A mistake was made by the clerk of the appellants' solicitors. If that is a 'special circumstance', then in every case in which a blunder has been made about the time for appealing, the time ought to be extended. I do not think that is the meaning of the rule. The notice of appeal was served too late and I can see no ground for extending the time. The appeal must be dismissed.'

Dalam kes ini, Davey LJ pula berkata:

> ... I am inclined to adopt the view of the late James LJ, that a party has a vested right in an order of the court in his favour, and ought not to be deprived of an

advantage given to him by the rules, 'unless there has been on his past some conduct raising an equity against him', or in a case of 'inevitable accident'. A

Dalam penelitian saya tentang permohonan ini, terdapat halkeadaan sampingan yang perlu diberi pertimbangan jua selain daripada dua alasan utama yang diberi oleh pemohon dan alasan bantahan oleh responden. Halkeadaan itu ialah: B

(1) Kedua-dua pemohon menurunkan tandatangan dalam Borang H, tawaran pampasan eks D, E dan F, menyatakan mereka terima tawaran pampasan dengan bantahan.
(2) Tandatangan mereka menunjukkan persekolahan Senapi bin Long tak sejauh mana berbanding dengan Hashim bin Senapi. Mereka dipercayai C anak-beranak.
(3) Keluasan tanah lebih empat ekar dan pampasan lebih RM1.1 juta di kawasan terpilih dan bernilai tinggi.
(4) Pemohon memasukkan bantahan dalam borang N kepada PTD Langkawi pada 25 Ogos 1993 dalam tempoh lapan bulan sejak ditawarkan pampasan pada 23 Disember 1992. D
(5) PTD Langkawi tersilap pada sisi undang-undang bila ia membenarkan pemohon mengemukakan bantahan dalam tempoh enam minggu dari tarikh pemohon membuat representasi kepadanya pada 8 Ogos 1993.

*Keputusan* E

Walaupun s 38(4) dinukil dalam bentuk prohibitory — 'tidak boleh diperluaskan oleh Mahkamah melainkan wujud halkeadaan istimewa' — mahkamah mempunyai budi bicara memperluaskannya dan terpulanglah kepada mahkamah untuk mencorakkan tafsiran 'halkeadaan istimewa' sama ada mentafsirkan secara sempit atau secara longgar. Saya mirip ke arah F pentafsiran secara longgar yang lebih memanfaatkan mereka yang tanahnya diambil daripada pihak yang mengambil. Malangnya pemohon pendamkan haknya terlalu lama sehinggakan sukar mana-mana mahkamah membuat kesimpulan selain daripada pemohon bersikap 'indifferent' atau tak ambil berat. Saya juga tidak yakin pemohon tidak tahu tentang haknya untuk merujuk ke mahkamah memandangkan pembangunan pesat di Langkawi G yang melibatkan banyak pengambilan tanah orang kampung, nelayan dan petani, khususnya di mukim Kedawang di mana terletaknya lapangan terbang, Delima Resort dan Pelangi Beach Resort. Saya dapati halkeadaan kes ini tidak sampai ke tahap halkeadaan istimewa. Oleh hal yang demikian saya tolak permohonan pemohon dengan kos. H

*Permohonan ditolak.*

Dilaporkan oleh Siti Zulaiha Abdullah

I